



Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO /
IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Klausfeldweg 10
37671 Höxter

Tel.: 0 52 71 / 966 802

Fax: 0 52 71 / 966 798

Höxter, den 08.09.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Art des Objektes: Einfamilienhaus

- Baujahr 1983
- eingeschossig, unterkellert, DG ausgebaut
- rd. 171 m² Wohnfläche
- keine Garage

Lage: Borgentreich-Borgholz,
Lange Straße 38

Grundstücksgröße: 399 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungstichtag 04.08.2023 – **auf der Grundlage des äußeren**
Eindrucks - zu rd.

200.000,- EUR

ermittelt.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens

Die Internet-Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass es keine Angaben zur Person des Eigentümers sowie etwaiger Mieter enthält. Der Umfang der Anlagen kann ebenfalls eingeschränkt sein.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A. | Erstattung des Gutachtens..... | 4 |
| A. 1. | Auftragstellung und Inhalt des Auftrages | 4 |
| A. 2. | Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand..... | 4 |
| B. | Objektbeschreibung..... | 5 |
| B. 1. | Kataster- und Grundbuchbezeichnung | 5 |
| B. 2. | Eigentümer lt. Grundbuch..... | 5 |
| B. 3. | Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens..... | 6 |
| B.3.1. | Lage..... | 6 |
| B.3.2. | Form und Größe | 7 |
| B.3.3. | Erschließungszustand..... | 7 |
| B.3.4. | Zulässige Nutzung | 8 |
| B.3.5. | Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches..... | 9 |
| B.3.6. | Baulasten | 9 |
| B.3.7. | Weitere wertbeeinflussende Merkmale | 10 |
| B.3.8. | Ertragsverhältnisse | 10 |
| B. 4. | Bewertungsmerkmale der Aufbauten | 11 |
| B.4.1. | Gebäudebeschreibung..... | 11 |
| B.4.2. | Berechnung der Bruttogrundfläche | 14 |
| B.4.3. | Berechnung der Wohnfläche | 15 |
| B. 5. | Beschreibung der Außenanlagen..... | 16 |
| C. | Wertermittlung..... | 17 |
| C. 1. | Grundlagen..... | 17 |
| C.1.1. | Definition des Verkehrswertes | 17 |
| C.1.2. | Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 17 |
| C.1.3. | Literatur..... | 17 |
| C. 2. | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 18 |
| C. 3. | Sachwertverfahren..... | 19 |
| C.3.1. | Bodenwert..... | 20 |
| C.3.2. | Gebäudesachwerte..... | 21 |
| C.3.3. | Sachwert der Außenanlagen | 23 |
| C.3.4. | Vorläufiger Sachwert..... | 24 |
| C.3.5. | Marktangepasster Sachwert | 25 |
| C. 4. | Verkehrswert des Grundstücks..... | 26 |

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 08. September 2023

Seite 3

Objekt: Einfamilienhaus, Lange Straße 38, Borgentreich-Borgholz

| | | |
|--------------|--------------------------------|-----------|
| D. | Anlagen | 27 |
| D. 1. | Lageplan 1 : 1.000..... | 27 |
| D. 2. | Bauzeichnungen | 28 |
| D. 3. | Fotodokumentation | 30 |

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte durch das Amtsgericht Warburg unter dem Aktenzeichen 005 K 003/23.

Da bei dem angesetzten Besichtigungstermin (04.08.2023) eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer (Herr [REDACTED]) nicht ermöglicht wurde, teilte das Gericht Herrn [REDACTED] mit Schriftsatz vom 10.08.2023 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls er sich nicht binnen 10 Tagen mit der Unterzeichnerin in Verbindung setzen sollte, um einen neuen Termin zur Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Da durch Herrn [REDACTED] keine Kontaktaufnahme mit der Unterzeichnerin erfolgte, ist der Bewertungszeitpunkt der Tag der erfolgten Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

04.08.2023.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 04.08.2023 in Anwesenheit von [REDACTED] von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch den Eigentümer kein Zutritt ermöglicht wurde.

Der bei dieser Außenbesichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen somit die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilzerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt anhand vorliegender Unterlagen, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Borgholz,

Flur 5,

Flurstück 791,

Größe 399 m²

und ist im Grundbuch von

Borgholz, Blatt 6068

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ist



B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Gebäude (Einfamilienhaus) ist in Borgholz gelegen. Borgholz ist eine Ortschaft mit rd. 1.100 Einwohnern, die zur Stadt Borgentreich gehört.

Borgentreich hat rd. 9.000 Einwohner und ist eine Kleinstadt im östlichen Nordrhein-Westfalen im Kreis Höxter. Die Einwohnerzahl Borgentreichs stagniert in den letzten Jahren bzw. ist leicht rückläufig. Borgentreich ist ein Mittelzentrum in einem Gebiet mit ländlicher Struktur.

Borgholz selbst ist rd. 6 km nördlich von Borgentreich gelegen und ist ebenfalls eher ländlich strukturiert. Im Ort selbst befinden sich neben der Kirche eine Stadthalle und der Kindergarten. Die Grundversorgung ist unter anderem durch einen Lebensmittelmarkt sichergestellt. Einige kleinere Betriebe aus Dienstleistung und Handel sowie Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe runden das Bild ab.

Grundschule, alle weiterführenden Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Borgentreich bzw. Brakel oder Beverungen. Über die Buslinien 552 und R36 besteht auch (Schul)Busverkehr nach Borgentreich bzw. Brakel und Beverungen.

Durch Borgholz verläuft die L 837, die nächste Bundesstraße (B 241) verläuft in einer Entfernung von rd. 1 km. Der nächste Bahnhof ist in Brakel bzw. Lauenförde.

Das Bewertungsobjekt (Einfamilienhaus) ist im Randbereich des historischen Ortskerns von Borgholz gelegen. In der Umgebung befindet sich eine typische dörfliche Misch- bzw. Wohnnutzung mit zum Teil älterer Bebauung. Auf den direkten Nachbargrundstücken (nördlich und östlich angrenzend) befindet sich ein Korbwarenbetrieb.

Das Bewertungsobjekt ist als Eckgrundstück an zwei Straßen (Lange Straße und Hintere Straße) gelegen. Bei der „Lange Straße“ handelt es sich um die Hauptdurchgangsstraße von Borgholz, die auch als Landesstraße (L 837) klassifiziert ist. Das Verkehrsaufkommen ist dementsprechend hoch. Die Hintere Straße fungiert als kleine Anliegerstraße und ist entsprechend wenig befahren.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter www.zvg-portal.de verwiesen.

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 791) verfügt über eine Grundstücksgröße von 399 m².

Das Flurstück verfügt über einen weitgehend regelmäßigen, im hinteren Bereich zurückspringenden Zuschnitt. Die Frontbreite im Bereich „Lange Straße“ beträgt rd. 15,5 m – entlang der Hinteren Straße sind es rd. 28 m.

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Die angrenzende Garage ist auf dem Nachbarflurstück 836 gelegen und ist somit nicht Gegenstand der Bewertung.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Lageplan (Anlage 1) verwiesen.

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt ist als Eckgrundstück an den Straßen „Lange Straße“ und „Hintere Straße“ gelegen.

Die „Lange Straße“ fungierte als Ortsdurchgangsstraße (L 837) von Borgholz und verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine geteerte Fahrbahn mit beidseitigen Bürgersteigen sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Die „Hintere Straße“ ist eine kleine Anliegerstraße und verfügt über eine geteerte Fahrbahn mit beidseitigen höhengleichen Gehwegen sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Von Seiten der Stadt Borgentreich wurde mir mit Schreiben vom 01.06.2023 Folgendes mitgeteilt:

„Das Grundstück in der Gemarkung Borgholz, Flur 5, Flurstück 791, ist durch fertiggestellte Straßen erschlossen. Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen für dieses Grundstück nicht mehr an.

Im Bereich der benachbarten Anliegerstraße, Flur 5, Flurstück 1121, oder im Bereich der Gehwege an der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE Flur 5, Flurstück 906, ist zeitnah von Seiten der Orgelstadt Borgentreich kein weiterer Ausbau der Gehwege geplant, der evtl. eine Berechnung nach dem KAG nach sich ziehen würde. (Die Berechnung von Straßenausbaubeiträgen wurde erst einmal außer Kraft gesetzt).

Auf Grund des jetzigen Zustandes der Erschließungsanlagen sind Maßnahmen mit der Folge zur Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunales Abgabengesetz (KAG) nicht erforderlich. Hiervon bleibt eine spätere Beitragserhebung - z.B. bei einem Ausbau der Straßen - nach dem KAG unberührt.“

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich lt. Geoportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme am 01.09.23) nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück ist jedoch dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Entsprechend § 34 BauGB sind in einem solchen Fall Bauvorhaben bzw. bauliche Änderungen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Borgentreich vom 01.06.2023 befindet sich das Grundstück im Bereich des sogenannten „Stadtgrundrisses“ von Bergholz. Der „Stadtgrundriss“ - ein vermutetes Bodendenkmal - wurde noch nicht rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragen. In diesem Zusammenhang wird aber auf § 9 des Denkmalschutzgesetzes besonders hingewiesen.

Nach § 9 Abs. 1 u. 2 Denkmalschutzgesetz bedarf es der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wenn ein Bau-/ Bodendenkmal beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbracht oder die bisherige Nutzung ändern werden soll. Der Erlaubnis bedarf es auch, wenn in der engeren Umgebung eines Denkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigen werden sollen (wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Denkmals auswirken kann). Bei weiteren Arbeiten im Erdreich sollte immer vorab die Untere Denkmalbehörde kontaktiert werden.

B. 3. 5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches

Von Seiten des Amtsgerichtes Warburg wurde ein Ausdruck des Grundbuchs vom 16.05.2023 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Warburg, 5 K 003/23).
Eingetragen am 31.03.2023.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

Anmerkung

Die ursprüngliche Zufahrt zu der angrenzenden in Fremdeigentum befindlichen Garage (auf Nachbarflurstück 836 gelegen) verlief über das zu bewertende Flurstück. Diese Zufahrt ist nicht dinglich (grundbuchlich) gesichert. Mittlerweile scheint die Zufahrt auch von der rückwärtigen Seite der Garage aus zu erfolgen.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 12.07.2023 ist im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragung vorhanden.

Anmerkung

Die ursprüngliche Zufahrt zu der angrenzenden in Fremdeigentum befindlichen Garage (auf Nachbarflurstück 836 gelegen) verlief über das zu bewertende Flurstück. Diese Zufahrt ist nicht öffentlich-rechtlich (durch Baulast) gesichert. Mittlerweile scheint die Zufahrt auch von der rückwärtigen Seite der Garage aus zu erfolgen.

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Gemäß Homepage „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ des geologischen Dienstes des Landes NRW (Einsichtnahme am 01.09.2023) liegen für den Bereich von Borgholz keinerlei Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten bzw. Methanausgasungen vor. Der gesamte Bereich der Ortschaft Borgholz ist als Karstgebiet dargestellt.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 11.07.2023 ist das Grundstück nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 01.09.2023) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 01.09.2023 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung anscheinend ausschließlich von dem Eigentümer Herrn [REDACTED] bewohnt.

Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein

Einfamilienhaus

Da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht wurde, erfolgt die nachfolgende Beschreibung auf der Grundlage der Bauunterlagen in Verbindung mit dem äußeren Eindruck.

Der Unterzeichnerin lag lediglich eine ergänzende Bauakte (Nutzungsänderung eines Raumes) aus dem Jahre 1985 vor – die Bauakte zu der ursprünglichen Errichtung war beim Bauordnungsamt nicht auffindbar. Insofern ist das exakte Baujahr nicht bekannt – aufgrund von Hinweisen in der vorliegenden Bauakte kann jedoch von dem Baujahr 1983 ausgegangen werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Unterkellerung (möglicherweise nur teilweise) und ausgebautem Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich lt. Bauzeichnung der Eingangsbereich/Diele mit Geschoßtreppe, ein Wohnzimmer, ein Büro, die Küche mit Ausgang auf die Terrasse, ein Esszimmer mit angrenzendem Abstellraum und ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Gästezimmer, der Flur und ein Bad. Vom Elternschlafzimmer und von den Kinderzimmern aus bestehen Zugänge auf zwei Balkon (straßenseitig und rückwärtig). Die Wohnfläche beträgt insgesamt 171 m².

Zu den Räumlichkeiten im Kellergeschoss kann keine Aussage getroffen werden. Bei der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass das Gebäude zumindest teilweise unterkellert ist – vermutlich vollständig.

Das Gebäude scheint sich weitestgehend noch im baulichen Zustand der Errichtung zu befinden – Modernisierungsmaßnahmen scheinen bislang nicht durchgeführt worden zu sein.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem vernachlässigten baulichen Zustand – es besteht Nachholbedarf an Bauunterhaltung.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrißzeichnungen (Anlage 2) und die Fotodokumentation (Anlage 3) verwiesen.

| | | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Baujahr: | 1983 1985 | Baujahr (vermutlich) Nutzungsänderung eines Raumes (Büro) |
| Bruttogrundfläche: | 399 m ² | |
| Wohnfläche: | EG: 91 m ² DG: <u>80 m²</u> Summe: 171 m ² | |

Bauart

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umfassungswände: | - zweischaliges Mauerwerk |
| Innenwände: | - vermutlich Loch- und Hohlblocksteine, 11,5 cm bis 24 cm stark |
| Fassadenausführung: | - verlinkert |
| Dachkonstruktion und –deckung: | - Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen |
| Decken: | - KG – EG : vermutlich Stahlbetondecken - DG: vermutlich Holzbalkendecke |
| Treppen: | - vermutlich in Stahlkonstruktion mit Holzstufen |
| Energiestandard: | - ein Energieausweis lag nicht vor - Im Hinblick auf das ursprüngliche Baujahr in Verbindung mit dem erkennbaren Zustand kann von einem nicht mehr zeitgemäßen Energiestandard ausgegangen |

Ausstattung

- Fußböden: - vermutlich schwimmender Estrich mit unterschiedlichen Belägen (Bodenfliesen bzw. Teppichboden)
- Wand- und Deckenbekleidung: - vermutlich Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
- Decken bzw. Dachschrägen evtl. verkleidet
- Fenster: - soweit erkennbar Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
- Türen: - Hauseingangstür aus Holz, großes Seitenelement mit Glaseinsätzen
- Innentüren unbekannt
- Sanitäre Ausstattung: KG: - vermutlich Waschküche
EG: - WC-Raum mit WC und Waschbecken
DG: - Bad mit WC, Urinal, Einbauwanne und Dusche
- Beheizung: - vermutlich Zentralheizung
- lt. Bauakte Kachelofen im Wohnzimmer
- Warmwasseraufbereitung: - vermutlich über Zentralheizung oder Durchlauf-erhitzer
- Elektroinstallation: - vermutlich durchschnittliche Ausstattung
- Besondere Bauteile: - 2 Balkone (straßenseitig und rückwärtig)
- Dachgaube
- Baulicher Zustand: - soweit erkennbar allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung

Anmerkung

Die angrenzende Garage befindet sich auf dem Nachbarflurstück und ist nicht Gegenstand der Bewertung

B. 4. 2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277, Ausgabe 2005

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Bauzeichnungen in Verbindung mit der Flurkarte.

Es wird von einer vollständigen Unterkellerung des Gebäudes ausgegangen.

Wohnhaus

Kellergeschoss:

$$\begin{array}{rcll} 13,81 \text{ m} & \times & 8,54 \text{ m} & \\ 1,77 \text{ m} & \times & 5,99 \text{ m} & = 128,5 \text{ m}^2 \end{array}$$

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{rcll} 13,81 \text{ m} & \times & 8,54 \text{ m} & \\ 1,77 \text{ m} & \times & 5,99 \text{ m} & = 128,5 \text{ m}^2 \end{array}$$

Dachgeschoss:

$$13,81 \text{ m} \quad \times \quad 10,31 \text{ m} \quad = \quad \underline{142,4 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 399 m²

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen. Eine örtliche Überprüfung war aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht möglich.

Erdgeschoss:

| | | |
|----------------|---|----------------------|
| Wohnen | = | 43,85 m ² |
| Büro | = | 6,66 m ² |
| Kochen + Essen | = | 21,71 m ² |
| Abstellraum | = | 3,00 m ² |
| Diele | = | 10,24 m ² |
| WC-Raum | = | 3,43 m ² |
| Terrasse | = | 2,00 m ² |

Dachgeschoss:

| | | |
|-----------|---|---------------------------|
| Eltern | = | 15,40 m ² |
| Gast | = | 10,28 m ² |
| Kind I | = | 17,24 m ² |
| Kind 2 | = | 12,99 m ² |
| Flur | = | 13,17 m ² |
| Bad | = | 7,82 m ² |
| Balkon I | = | 2,07 m ² |
| Balkon II | = | <u>1,30 m²</u> |

Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss insgesamt rd. 171 m²

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

Anschluss an die Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser und Strom sind vorhanden

Einfriedung

lebende Hecken bzw. offener Übergang

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenfläche, Laub- und Nadelbäume, Koniferen

Wege- und Hofbefestigung

Zufahrt und Hauseingangsbereich gepflastert

Anmerkung

Der Garten befindet sich insgesamt in einem verwilderten Zustand.

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 18.10.2012
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003

C. 1. 3. Literatur

- Möckel/Gerardy Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag: Moderne Industrie
- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstücks- werten, Verlag: H. Luchterhand
- Sprengnetter, H. O. Grundstücksbewertung, Eigenverlag

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Dieses Verfahren stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Es setzt jedoch zum einen das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichskaufpreise voraus, zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein. Daher wird das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke eingesetzt; bei bebauten Grundstücken findet es nur Anwendung, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekten in allen wertrelevanten Merkmalen große Übereinstimmung besteht (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser gleichen Typs etc.)

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Da das Bewertungsobjekt vorrangig auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist, wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall über das Sachwertverfahren ermittelt.

C. 3. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und dem Sachwert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

In der Fachliteratur sind mittlerweile mehrere unterschiedliche Rechenmodelle veröffentlicht worden, die sich im Wesentlichen in den Ansätzen für Herstellungskosten, Alterswertminderung und Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer unterscheiden. Für eine marktkonforme Wertermittlung ist es jedoch zwingend notwendig, dass die Bewertung in demselben Rechenmodell erfolgt, aus dem auch die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind.

Vom Gutachterausschuss für den Bereich des Kreises Höxter werden seit Jahren Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Höxter ermittelten Marktanpassungsfaktoren liegen im Wesentlichen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Gesonderte Ansätze für die in der BGF nicht erfassten Bauteile
- Baukostenindex des Bundes
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear

Um eine marktkonforme Wertermittlung zu gewährleisten, erfolgte die nachfolgende Wertermittlung nach dem oben aufgeführten Rechenmodell.

C. 3. 1. Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV2021)

Aus vorliegenden Kaufpreisen und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter für den Bereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ermittelt:

| Lage- beschreibung | Nutzung | Bezug | ebp / ebf | Stichtag | Richtwert EUR/m ² |
|-----------------------|-------------|----------------------------------------------|--------------------------------|----------|---------------------------------|
| Borgholz | Wohnbauland | I-II-geschossig, Größe 550 m ² | erschließungs- beitragsfrei | 01.01.23 | 35,00 |

Der oben genannte Bodenrichtwert von 35,- EUR/m² bezieht sich auf rd. 550 m² große Wohnbaugrundstücke, für die keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Flurstück ist mit 399 m² zwar kleiner als das auf eine Grundstücksgröße von 550 m² bezogene Richtwertgrundstück. Untersuchungen des Gutachterausschusses haben jedoch gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Abhängigkeiten des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße festzustellen sind.

Zu berücksichtigen ist bei dem Bewertungsobjekt aber die für eine Wohnnutzung nachteilige, unmittelbare Lage an der Hauptdurchgangsstraße. Aufgrund dessen wird ein Abschlag vom 20 % vorgenommen. Hiernach ergibt sich ein angepasster Bodenwert von 28,- EUR/m².

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

| Flurstück | Größe | Wertansatz | Bodenwert |
|---------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| Flurstück 791 | 399 m ² | 28,- EUR/m ² | 11.172,- EUR rd. 11.000,- EUR |

C. 3. 2. Gebäudesachwert

Gemäß § 36 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung zu ermitteln.

EinfamilienhausErmittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m²-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Ableitung der Normalherstellungskosten erfolgt auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (NHK 2010) in Verbindung mit dem von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) ermittelten Modell.

Ausgangsdaten:

Einfamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.01

unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

| Standardmerkmal | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil % |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-----|-----|------|------|-----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | | 0,5 | 0,5 | | | 23 |
| Dächer | | 0,5 | 0,5 | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | 0,5 | 0,5 | 0,1 | | 11 |
| Innenwände und Türen | | 0,5 | 0,5 | | | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1,0 | | | 11 |
| Fußböden | | | 1,0 | | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 0,9 | 0,2 | | 9 |
| Heizung | | | 0,9 | 0,2 | | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | | | 1,0 | | | 6 |
| Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 | 655 | 725 | 835 | 1005 | 1260 | |
| Gebäudestandardkennzahl | | | | | | 2,8 |

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 08. September 2023

Seite 22

Objekt: Einfamilienhaus, Lange Straße 38, Borgentreich-Borgholz

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Außenwände | $0,5 \times 23\% \times 725 + 0,5 \times 23\% \times 835$ | 179 €/m ² BGF |
| Dächer | $0,5 \times 15\% \times 725 + 0,5 \times 15\% \times 835$ | 117 €/m ² BGF |
| Außentüren und Fenster | $0,45 \times 11\% \times 725 + 0,45 \times 11\% \times 835 + 0,1 \times 11\% \times 1005$ | 88 €/m ² BGF |
| Innenwände und Türen | $0,5 \times 11\% \times 725 + 0,5 \times 11\% \times 835$ | 86 €/m ² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | $1 \times 11\% \times 835$ | 92 €/m ² BGF |
| Fußböden | $1 \times 5\% \times 835$ | 42 €/m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | $0,85 \times 9\% \times 835 + 0,15 \times 9\% \times 1005$ | 77 €/m ² BGF |
| Heizung | $0,85 \times 9\% \times 835 + 0,15 \times 9\% \times 1005$ | 77 €/m ² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | $1 \times 6\% \times 835$ | 50 €/m ² BGF |
| Kostenkennwert aufsummiert | | 808 €/m² BGF |

Der zuvor ermittelte Kostenkennwert ist nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungsstichtag 177,9.

Die in der BGF nicht erfassten Bauteile werden mit einem pauschalen Ansatz von 20.000,- EUR berücksichtigt.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in erster Näherung aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter. Entsprechende Modernisierungen bzw. ein Instandhaltungsrückstau können jedoch auch zu einer Verlängerung oder auch Verkürzung der Restnutzungsdauer führen.

Das Gebäude wurde im Jahre 1983 errichtet und ist somit 40 Jahre alt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Zustandes und des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus wird im vorliegenden Fall von einer leicht verminderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 38 Jahren (Wohnhaus) ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergibt sich ein Abschreibungssatz von 52,5 %.

C. 3. 3. Sachwert der Außenanlagen

Auf eine differenzierte Ableitung konnte hier verzichtet werden, da der Wert der Außenanlagen wegen seiner relativ geringen Höhe im Vergleich zum Wert des Gesamtobjektes von untergeordneter Bedeutung ist. Der Zeitsachwert der Außenanlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Allgemeinen zwischen 2 und 12 %. Unter Berücksichtigung von Umfang, Zustand und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert ist hier ein Prozentsatz von 2,5 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 7.000,- EUR.**

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 08. September 2023

Seite 24

Objekt: Einfamilienhaus, Lange Straße 38, Borgentreich-Borgholz

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert errechnet sich als Summe des Bodenwertes, des Gebäudesachwertes und des Sachwertes der Außenanlagen.

| Sachwertverfahren | |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Gebäude | Einfamilienhaus |
| Berechnungsbasis | |
| Bruttogrundfläche | 399 m² |
| Baupreisindex (2010 = 100) | 177,9 |
| Normalherstellungskosten (incl. BNK) | |
| NHK im Basisjahr (2010) | 808 €/m ² |
| NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.437 €/m ² |
| Besondere Bauteile | 20.000 € |
| Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) | 593.535 € |
| Alterswertminderung | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 J |
| Restnutzungsdauer (RND) | 38 J |
| prozentual | 52,5 % |
| Betrag | 311.606 € |
| Zeitwert (incl. BNK) | 281.929 € |
| Summe Gebäudezeitwerte | 281.929 € |
| Summe Gebäudesachwert rd. | 282.000 € |
| Außenanlagen (pauschal) | 7.000 € |
| Bodenwert | 11.000 € |
| Sachwert rd.: | <u>300.000 €</u> |

C. 3. 5. Marktangepasster Sachwert

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird. Für den Verkehrswert wesentliche Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und eventuelle Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind hierbei zunächst unberücksichtigt geblieben und sind nun noch durch Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Aus den Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für den Kreis Höxter ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert (rd. 300.000,- EUR) und einem Bodenrichtwertniveau von rd. 35,- EUR/m² ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von rd. 0,81.

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall jedoch die Lage an der Hauptdurchgangsstraße von Borgholz. Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall ein reduzierter Sachwertfaktor von 0,7 in Ansatz gebracht.

Der erkennbare bauliche Zustand ist bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) in ausreichendem Maße berücksichtigt worden, so dass hier zunächst keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

| | |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| Sachwert | 300.000,- EUR |
| Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) | 0,7 |
| Marktangepasster Sachwert rd. | <u>210.000,- EUR</u> |

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepasste Sachwertwert wurde zu **210.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Die Wertermittlung erfolgte daher auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und entsprechenden Annahmen bzw. Schätzungen. Die Wertermittlung ist somit mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet. Dieser Unsicherheitsfaktor wird mit einem Risikoabschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **200.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Borgentreich-Borgholz, Lange Straße 38" zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** zu rd.

200.000,- EUR

(i. W.: zweihunderttausend Euro)

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige geleisteten Eid verwiesen.

Höxter, den 08. September 2023

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Borgentreich
Flur 5

Gemarkung Borgholz
Flurstück 791

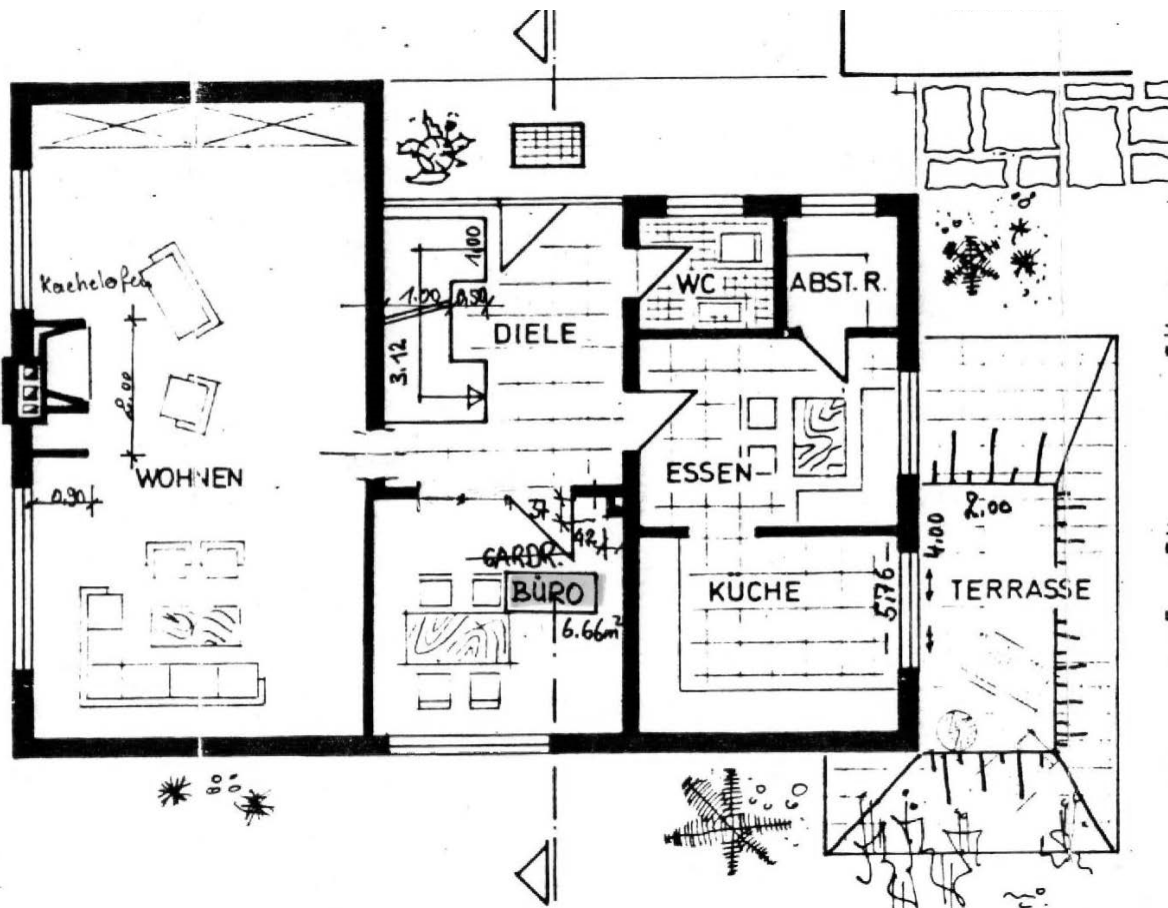
- in der Internet-Version nicht enthalten -

D. 2 Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

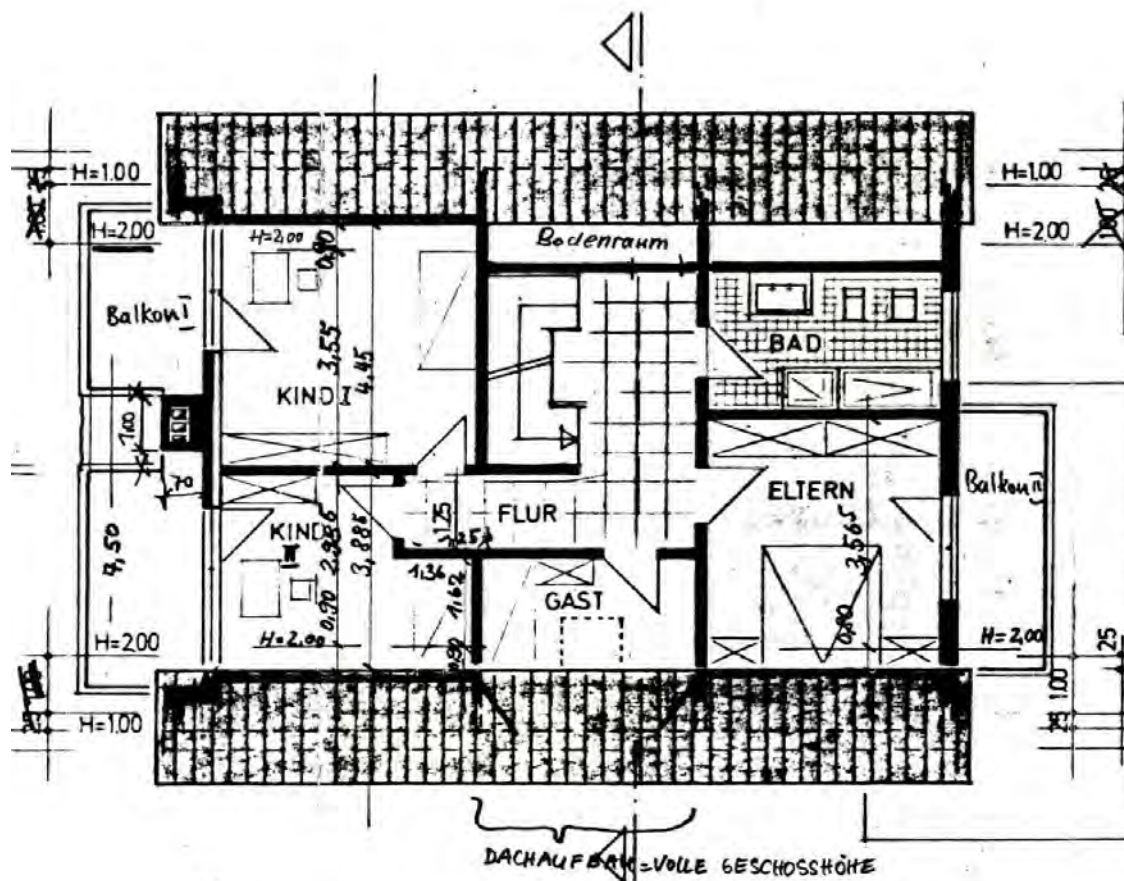
Die nachfolgenden Zeichnungen wurden der Bauakte des Kreises Höxter entnommen. Ob und inwieweit die innere Aufteilung mit der Darstellung übereinstimmt ist unklar, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Eine Grundrißzeichnung des Kellergeschosses war in der vorliegenden Bauakte nicht enthalten.

Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Ansicht von Nordwesten



Hauseingangsbereich



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Rückwärtige Ansicht von Südosten